

2006-04-06

Detaljplan för

**BRÄNNKÄRRSGÅRDEN**

Dp05/20008

Knivsta kommun

---

## PLANBESKRIVNING

---

### Handlingar

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ett område med villor i naturnära miljö ska kunna byggas. I samband med exploateringen avser fastighetsägaren till Vrå 1:3 att, öster om planområdet, uppföra en anläggning för ridskoleverksamhet med bl a ridhus, stall och ridstigar.

### Plandata

#### Läge

Planområdet ligger omedelbart nordost om den nya bebyggelsen i Alsike. Det ansluter i söder till befintliga villakvarter och avgränsas i väster av den planerade förlängningen av Esplanaden.

#### Areal

Planområdets yta omfattar ca 3 hektar.

#### Markägoförhållanden

Planområdet berör två fastigheter: Vrå 1:3 som ägs av Träfallet AB, och Vrå 1:150 som ägs av Alsike Fastighets AB.

### Tidigare ställningstaganden

#### Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram för området godkändes av bygg- och miljönämnden den 15 december 2004. Jämfört med programmet har bebyggelseområdet förskjutits något mot nordost och den sträckning av Esplanadens förlängning som illustreras i detaljplaneförslaget blir inte rak, som i programmet, utan något krökt. Mer av berget öster om bebyggelseområdet sparas enligt detaljplaneförslaget än enligt programmet.

## **Översiktsplan**

Planområdet ingår i den översiktsplan för utbyggnaden av Alsike som antogs av kommunfullmäktige i juni 1991. Översiktsplanen anger bostadskvarter på den aktuella marken, och strövområde öster om den, samt Esplanaden i en något annorlunda sträckning.

Översiktsplanen för Alsike syftar till en omfattande utbyggnad av bostäder. Den ursprungliga exploateringsnivån reviderades ner i ett detaljplaneprogram för delar av översiktsplaneområdet från våren 2000. Betoningen lades i stället mer på markbostäder, vilket innebar en anpassning till dagens efterfrågan och den faktiska pågående utbyggnaden i närområdet.

## **Angränsande detaljplan**

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt, men gränsar i söder till ett område planlagt för bostäder (detaljplan för Östra Brännkärr som vann laga kraft 2002).

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Mark och vegetation**

Planområdet sluttar svagt uppför mot norr och öster. Vegetationen består huvudsakligen av gran- och tallskog, men i söder finns ett parti med sank blandskog.

### **Geoteknik, markföroreningar, radon**

Den dominerande jordarten inom översiktsplanens utbyggnadsområden är morän med inslag av berg i dagen. Grundläggningsförutsättningarna är mestadels goda.

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Inom området har inga industriella eller andra verksamheter vid sidan av skogsbruk förekommit i modern tid.

Undersökning av marken bl a vad gäller radon har gjorts inom översiktsplaneområdet och marken har klassats som av normal riskområde. Särskilda undersökningar har även gjorts för fastigheterna Vrå 6:27 och Vrå 6:28, som ligger 700 m söder om planområdet, inför nybyggnad av barnstuga och förskola. Resultaten visade på låga till normala värden för radon.

### **Kulturmiljö**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

### **Bebyggelse**

Den nu aktuella detaljplanen möjliggör ca 20 friliggande enbostadshus. Genom placeringen av byggnaderna i förhållande till gatan får området viss trädgårdsstadskaraktär.

Hela planområdet är idag obebyggt.

### **Tomtstorlekar, terränganpassning**

Minsta tomtstorlek är reglerad till 800 kvm på västra sidan om kvartersgatan och på östra till 1000 kvm, med en minsta bredd på 25-30 m. Terräng, och helst även vegetation, ska sparas i stor utsträckning. Det bör vara en ambition att bevara nuvarande topografi. Endast i speciella fall bör påtagliga förändringar i markhöjder medges. Marklov krävs

därför för mer än 0,5 meter förändring av markhöjd. Att tomterna i bergslutningen österut är relativt stora bör också ge möjligheter att spara terräng och vegetation.

## **Gaturum**

På alla tomter avsätter planen förgårdsmark mot kvartersgatan. På västra sidan om gatan är förgårdsmarken 4,5 m och på östra sidan är förgårdsmarken 6 m. Huvudbyggnaden ska ligga med gatufasaden i liv med förgårdsmarkens gräns. Vissa utskjutande byggnadsdelar, som exempelvis skärmtak, vindfång eller burspråk får göra intrång på förgårdsmarken.

Garage och carport skall förläggas med entrésidan minst 6 meter från gata.

## **Service**

### *Skolor. Förskolor*

Grundskola finns ca 800 m söder om planområdet.

Förskola (Verktygslådan) finns vid grundskolan vid Torpkällevägen, 700 meter söderut, och en tillfällig (Myrstacken) vid Rågatan, 500 meter västerut. Ytterligare förskolor kommer med stor sannolikhet att behövas till följd av tillkommande bebyggelse när nyexploateringen fortsätter i Boängsåsen, söder om nuvarande bebyggelse i östra Alsike.

### *Kommersiell service*

Utbudet av kommersiell service i Alsike är för närvarande litet. Bättre utbud finns i Knivsta centrum.

## **Friytor**

Planområdet kommer att gränsa till skog i öster. Planen avsätter utrymme för en grön korridor i öst-västlig riktning genom bebyggelsen, så att även eventuella framtida boende västerut lätt kan nå denna skog. I denna grönkorridor kan en lekplats anläggas.

I dag finns ridstigar som berör planområdet. De kommer att flyttas i samband med exploateringen.

## **Trafik**

### *Trafikflöden*

Den nya bostadsbebyggelsen bedöms alstra 80-100 bilrörelser per dag. Trafiken till och från det nya bostadsområdet leds direkt ut på huvudgata (Esplanaden), utan att gå genom andra bostadsgator. Om den planerade ridanläggningen öster om planområdet genomförs, tillkommer ytterligare några tiotal bilrörelser per dag på gatan i planområdets södra del, alltså söder om bostadsområdet. Trafiken består huvudsakligen av personbilar utan släp. I konceptet för den planerade ridanläggningen ingår att ha tävlingar cirka 4 gånger per år. Antalet hästtransporter blir större dessa dagar varför man vid genomförandet bör överväga att leda dessa transporter via tillfart österifrån.

### *Gator*

Esplanaden ingår i huvudgatunätet i Alsike. I samband med den föreslagna exploateringen förlängs den ett tiotal meter norrut till infarten till den föreslagna bebyggelsegruppen. Esplanaden anläggs med sex meters körbana och separat gång- och cykelväg. Standarden ska kunna höjas ytterligare om den nya bebyggelsen i östra Alsike utvidgas mot norr och nordost i enlighet med översiktsplanen.

Från Esplanaden anger detaljplanen en gata som ska betjäna dels den nu föreslagna bebyggelsegruppen, dels tjäna som infart västerifrån till den planerade ridanläggningen vid Brännkärrstorpet. Denna gata får 6 meters körbana med gångbanor på båda sidorna.

Tomterna angörs från en kvartersgata som går norrut från ovannämnda infart. För denna anger planen ett utrymme om sex meters bredd, vilket ger plats för en körbana om ca fem meter med en asfalterad eller grusad remsa på ömse sidor, närmast tomterna.

#### *Kollektivtrafik*

En busslinje till Knivsta med ett tiotal turer i båda riktningarna på vardagar, har hållplats ca 400 meter sydväst om planområdet. Tågförbindelse med Uppsala och Stockholm finns från Knivsta. Planer finns att öppna en station också i Alsike under 2007.

#### *Skolvägar*

Barnen som kommer att bo i den föreslagna bebyggelsen tar sig till skolan via Esplanaden och Brunnbyvägen. Längs dessa gator finns separata gång- och cykelbanor.

### **Störningar**

#### *Buller*

Trafik från den föreslagna bebyggelsen enligt denna plan innebär inte att den ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivån längs med gatan och inom området kommer att överskrida det av riksdagen fastställda riktvärdet 55 dB(A). Om Alsike byggs ut enligt den fördjupade översiktsplanen från 1991, kommer trafiken på Esplanaden att öka väsentligt, och därmed trafikbullret. Bostäderna i kvarteret förläggs ca 20 meter från Esplanaden och bedöms inte få buller överstigande 55 dB(A) vid fasad.

#### *Närhet till hästar*

Öster om planområdet förbereds en ridanläggning med plats för ett 30-tal hästar. Ridanläggningen kommer inte att ligga inom planområdet. När det blir aktuellt att pröva dess lokalisering bör ridhus och stall förläggas minst 200 meter från det föreslagna bostadsområdet, och ridstigar minst 100 meter därifrån, för att motverka risken för lukt, flugor och spridning av allergener.

### **Trafiksäkerhet**

Av miljö- och säkerhetsskäl föreslås att lokalgatorna och gaturummen utformas i enlighet med principerna för "lugna gatan" d.v.s. biltrafik på de oskyddade trafikanternas villkor. Trafikflödena på dessa gator är relativt små och i huvudsak lokalt alstrade. Bashastigheten bör vara maximalt 30 km/h. Målet för Alsike är att den eftersträvade hastigheten i alla delar av gatunätet ska upplevas som naturlig av bilisterna. Åtgärder som kan bli aktuella för att uppnå detta är förhöjd körbana i gatukorsningarna och vid eventuella övergångsställen, ungefär som det idag är gjort på Torpkällevägen, trädplanteringar i gaturummet, särskild markbeläggning och utformning av körbanans avgränsning etc. Markbehandlingen ska tydligt visa gatumarkens uppdelning på körbana, cykelbana, gångbana och övergångsställen.

### **Tillgänglighet för rörelsehindrade**

Handikapptillgängligheten för såväl kvartersmark som allmän plats skall tillgodoses enligt gällande riktlinjer och bestämmelser (enligt förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm, 1994:1215). Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, skall vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver dock inte kravet på tillgänglighet till byggnad uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

I den nordligaste delen av planområdet är topografin sådan att tillgängligheten måste uppmärksammas särskilt, så att inte kvartersgatans lutning, eller tomternas anslutning till allmän gata blir brantare än 1:16. För längre sträckor bör lutning under 1:20 eftersträvas.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Planområdet kommer att försörjas med allmänna vatten- och avloppsledningar. Anslutningspunkter finns i Esplanaden, omedelbart sydväst om planområdet. Spillvattnet leds till reningsverket i Knivsta. Inom området krävs en pumpstation för att pumpa spillvattnet till förbindelsepunkten. Pumpstationen ska vara allmän. Utrymme för pumpstation avsetts i E-område i planområdets sydöstra del. Dricksvatten levereras av Roslagsvatten genom sitt dotterbolag Knivstavatten från Norrvattens vattenverk vid Mälaren.

### *Dagvatten*

Lokalt omhändertagande av dagvatten, exempelvis genom fördröjning av dag- och dränvatten på tomten, ska ske inom området där så är möjligt. Överskottsvatten ska ledas söderut inom området och vidare österut till befintlig bäck, som rinner ut i sjön Valloxen. Förbindelsepunkt för dagvatten kommer att behöva byggas ut till samtliga fastigheter samt för omhändertagande av dagvatten från gatumarken. Förutsättning och behov av dagvattenanläggning, angränsande till planområdet, som motverkar flödena i befintliga dikessystem att bli för stora på grund av exploateringen samt ger möjlighet att rena dagvattnet från området, ska utredas.

### *EI*

Plats för transformatorstation intill pumpstationen anvisas i planen. Ett minsta avstånd på 5 meter ska gälla mellan transformatorstation och närmaste byggnadsdel, alltså även till pumpstationen.

### *Värmeförsörjning*

I Alsike finns ett nytt fjärrvärmeverk som eldar med biobränsle. Verket har kapacitet att försörja det aktuella planområdet och kringliggande områden med fjärrvärme. Bebyggelsen bör utrustas med vattenburet system som kan anslutas till fjärrvärme, jordvärme, bergvärme etc.

### *Tele och bredband*

Rör för kommunikationskablar är anlagda i gatorna omedelbart sydväst om planområdet. Teleledning är dragna där, men inga andra kablar för bredband än ADSL. Förberedelse för framtida infrastruktur avseende telekommunikation skall utföras även inom planområdet i samband med utbyggnad av gator och vägar.

### *Avfall*

Fastigheterna ska var för sig eller som gemensamhetsanläggning på kvartersmark anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon.

## **Förenlighet med översiktsplan och miljöbalken 3 och 4 kap**

Detaljplanen står inte i strid med miljöbalkens bestämmelser. Planen följer i sina huvuddrag de intentioner för området, som anges i översiktsplanen och de omtolkningar av denna som gjorts i programbeslut. Dock får Esplanaden en sträckning som avviker något från den i översiktsplanen.

## **Miljökonsekvenser**

### **Vegetation, topografi och djurliv.**

Det aktuella området, nu skogsbevuxet, kommer att till en del att avverkas. I söder berörs ett parti med sank skog. Några partier av ytnära berg kommer att sprängas bort.

Strävan i planen är att de topografiska variationerna ska sparas. Exploateringen kommer att innebära påtagliga förändringar för djurlivet inom området, men likvärdiga biotoper finns i strövområden som bevaras utanför bebyggelsen.

### **Friluftsliv**

Planområdet används nu som del av ett strövområde, främst för invånare i den nya bebyggelsen i Alsike. Exploateringen medför att strövområdet minskar, men minskningen är liten jämfört med det strövområde som blir kvar. Den utveckling av ridverksamheten som planeras i samband med exploateringen, kommer att berika möjligheterna till fritidsaktiviteter för invånare i Alsike och Knivsta.

### **Kulturmiljö**

Inom planområdet finns inga miljöer som framhållits som värdefulla från kulturmiljösynpunkt. Men genom de ökade aktiviteter som följer av exploateringen, kommer miljön vid Brännkärrstorpet, öster om planområdet, att påverkas i viss mån.

### **Buller och luftkvalité**

Den tillkommande trafiken kan komma att medföra ökat buller på gatorna närmast planområdet, men inte så mycket att gällande riktvärden överskrids.

Den nya bebyggelsen med sitt transportbehov kommer att ha en obetydlig påverkan på luftkvaliteten i Alsike. En utbyggd fjärrvärme baserad på biobränsle planeras för värmeförsörjning i Alsikeområdet, vilket är gynnsamt för luftkvalitén från lokal och global synpunkt, jämfört med flertalet andra alternativ.

### **Grundvatten**

Den utdränering med risk för lokalt sänkt grundvattennivå som kan bli följden av en bebyggelseetablering motverkas i viss mån av ett lokalt omhändertagande av vatten inom planområdet.

### **Medverkande i projektet**

Detaljplanen har upprättats i samverkan mellan Knivsta kommun, Träfallet AB och Alsike Fastighets AB. Arosgruppen arkitekter AB har ritat kartorna och tagit fram ett koncept till planbeskrivning.

Lennart Holme  
Stadsarkitekt

Marie-Louise Elfström  
Arkitekt

Antagen av KF 2006-06-29  
Laga kraft 2006-08-07